Affordable Housing Program

Community Rental Housing

Ontario Canada

103-03254/

About this booklet

The Community Rental Housing funding will be available through participating municipalities beginning in January, 2003.

This initiative is the main part of the Affordable Housing Program under the Canada-Ontario Affordable Housing Agreement. Over the next five years, up to 10,500 new affordable housing units will be created under this program.

This booklet provides information to help proponents get ready to propose projects for Community Rental Housing funding. It summarizes general program requirements, the tender call process and timelines.

Service managers[1] participating in the program will issue tender calls with detailed program requirements over the next few months.

For more information, please refer to the Ministry of Municipal Affairs and Housing website at www.mah.gov.on.ca.

For general inquiries and assistance, please refer to the ministry's contacts listed on Page 23.

General information 2

Building rental housing 6

Service manager participation 8

Service manager contribution 9

Federal contribution 12

Provincial contribution 12

Tender calls 13

Funding for selected projects 16

Milestones – First tender calls 17

Funding for home owners 18

Funding for homes in remote areas 19

Matching funding worksheet 20

List of service managers 22

Ministry contacts 23

1 Service managers are municipalities, agencies, boards or commissions as designated by provincial regulation, under the *Social Housing Reform Act, 2000*. They have responsibility for administering, funding and establishing new affordable housing programs for their local communities. There is a list of service managers at the back of this booklet.

General Information

On May 30, 2002, the Province of Ontario and Government of Canada signed an agreement for the provision of affordable housing in the province. This new initiative will be implemented through the collaborative efforts of three levels of government.

During the next five years, $244.71 million in federal funding will be available through this cost-sharing program. Federal funding will be matched by contributions from the province, through new and existing programs, and from municipalities and non-profit and charitable organizations.

The main objective of the program is to stimulate the construction of approximately 10,500 units of affordable housing in Ontario.

Most of these will be new rental units funded through the major program component, the Community Rental Housing funding.

The Community Rental Housing funding will reduce the capital costs for newly constructed rental buildings, making it economically feasible for landlords to charge affordable rents.

The program will help build affordable rental supply in the short-term, while governments continue to examine ways to improve the business climate for rental investment in the long-term. This includes examining tax-based incentives and other measures to improve the financial viability of rental housing.

Where will the funding be offered?

Community Rental Housing funding will be offered across the province where there is a demonstrated need for affordable rental housing.

There is no "one size fits all" solution in the Province of Ontario and service managers will play a key role in offering this funding in their geographic area. Each service manager may have council-approved program requirements that are consistent with the federal and provincial requirements outlined in this booklet.

Funding levels, affordable rent targets, maximum household incomes and local housing priorities will be included in the local program material developed by the service manager. This material will also set out the process for selecting projects and providing municipal contributions to the selected projects.

What funding is available for rental housing projects?

Builders and developers of rental projects will determine how much Community Rental Housing funding is needed for their projects, within any limits prescribed by service managers.

A builder will make a bid for funding which will be compared with all the other bids received in response to that area's tender call. The lower the bid, the better the chances of receiving program funding.

Community Rental Housing funding may be used only to reduce the capital costs of a project to bring rents down to the local affordable rent targets.

Community Rental Housing funding for individual projects will be made up of a provincial and a federal component. The provincial contribution is an automatic $2,000 per unit, to offset the cost of the Provincial Sales Tax on construction material for a typical rental unit.

Federal funding for individual projects will vary according to the proponent's bid although service managers may set a maximum amount for bids.

Federal funding in a service manager's area will be no more than the total of the value of contributions from other sources, including the province. If the municipal contribution of a single family tax rate for rental projects results in property tax savings, this will count as a contribution to match federal funding. Waivers or reductions of development charges and other contributions, if offered, will count. Cash or in-kind contributions from non-profit equity and land, the voluntary sector, charities and individual donors count as well.

Financing from private lenders and financial institutions, will be arranged by the project owners. First mortgages for projects and first mortgage guarantees will not be provided through Community Rental Housing funding.

Who can receive funding to build projects?

Eligible builders and developers include private sector companies, service clubs, religious groups and non-profit housing, including co-operative housing, and charitable organizations.

Proponents that are part of diverse business arrangements such as public-private ventures and private sector/non-profit partnerships in various forms are encouraged to propose projects. Private/public partnerships and head-lease arrangements are encouraged through favourable equity requirements under the program.

Proponents will compete for program funding through the local tender call. Their submissions will be made using a two-envelope tender. The first envelope in the tender will contain information about a proposed project. The second envelope in the tender will contain the proponent's competitive bid. Funding will be available to proponents whose projects have successfully competed for funding.

When will funding be available?

Service managers will issue the first tender calls beginning this winter. Projects will receive commitments of Community Rental Housing funding when the tender process is finished and projects with the lowest bids are selected.

Twenty-five per cent of the Community Rental Housing funding will be advanced to projects when building permits are secured and twenty-five per cent will be advanced at a designated point during construction. The final funding will be advanced when occupancy of the project is permitted.

What will the housing be like?

The housing will be like other multi-residential rental housing with self-contained units: high-rise and low-rise apartments, and town or row houses.

Most projects will be newly constructed. Projects that convert non-rental buildings to rental, or that substantially rehabilitate rental buildings that are vacant and uninhabitable will be eligible as well.

The housing must be similar in size and amenities to other housing in the community. Service managers may establish size and amenity requirements, and state them in the tender documents. Where service managers choose not to set their own size requirements, the provincial size requirements shown in the following chart will be used.

Housing which is not eligible for Community Rental Housing funding includes nursing and retirement homes (although seniors' buildings will be eligible); repairs to existing private and social housing rental buildings; shelters and crisis care facilities; and projects with fewer than three units.

Who is eligible to rent these units?

The affordable units will be rented to households that have incomes below a maximum income limit. This limit will be established by local councils.

As well, where rent supplement programs are offered, the ministry will encourage municipalities to make best efforts to direct funding to twenty-five per cent of the new units. These units would have rents that are "geared-to-income" – about thirty per cent of an eligible household's income.

Unit Type	Bachelor	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom
Apartment	41.8 m²	60.4 m²	79.0 m²	92.9 m²	111.5 m²
Townhouse (rowhouses)	N/A	65.0 m²	83.6 m²	102.2 m²	120.8 m²

What is an affordable rent?

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has set the upper limit for rents for the purpose of this program at the average market rent for the community or area. Average rents for apartments of various sizes (bachelor, one-bedroom, two-bedroom, three+ bedroom) and town or row houses are available for most locations in the province.

CMHC updates these rents annually. They are posted on the ministry's web site for the current year at www.mah.gov.on.ca.

When the units are first occupied the rent charged will be no more than the current average for units of that size. Service managers may have rent targets that are lower than the CMHC average, and in this case the rents on occupancy would have to be at these targets.

Rents may be increased by no more than the annual guideline increase under the *Tenant Protection Act* (TPA). The restriction on rent increases applies for a minimum period of affordability, with one exception. An allowance for capital expenditure increases is permitted after ten years.

The minimum period of affordability set by the federal government is ten years. The province has increased this minimum requirement to fifteen years and has added a required phase-out period. Service managers will have an option to extend the period of affordability to twenty years, at the discretion of their councils.

At the end of the fifteen or twenty-year period of affordability, there will be a phase-out period of five years during which current tenants will be protected and vacant units may be rented at market levels.

Building rental housing

As a private sector builder ...

It is important that all levels of government work together to remove barriers that increase capital costs for rental buildings and the rents that tenants must pay. In the long-term, governments must work together to create a positive environment for the rental industry through tax and business climate changes.

The Community Rental Housing funding provides an opportunity for private companies to plan, build, manage, own and invest in new rental housing projects. Funding will be available to the private sector provided companies invest their own equity in the project. Ten percent of a project's lending value for the first mortgage will be the minimum private equity investment required.

Private developers are encouraged to work with non-profit, service club, religious or charitable organizations through partnership arrangements such as head-leases. To provide an incentive for these arrangements, the minimum private equity required in these ventures will be four per cent.

Rental units in buildings registered as condominiums are eligible for the program provided they meet all program requirements. For example, there must be at least three units in a project. Units must be newly constructed or converted from a non-residential use. They have to be rented and affordable for at least fifteen years with a phase-out for five years. Twenty-five per cent of Community Rental Housing funding is available for an area's condominium registered projects.

As a charitable or non-profit organization...

Charitable and non-profit sectors have an important role to play in providing affordable housing in Ontario.

Private non-profit housing, including co-operative housing, service clubs, religious and charitable organizations are encouraged to make submissions for Community Rental Housing funding. These proponents will not be required to have owner's equity in their projects to be eligible for funding. Projects proposed by non-profit or charitable organizations are still expected to meet all other program requirements and to compete for the amount of funding requested.

Charitable and non-profit organizations can make contributions to projects, including contributions of land, equity or cash from fundraising. Charitable and non-profit organizations will be able to select eligible tenants for their affordable units. Organizations that have made significant contributions to projects may have their own tenant-suitable screening objectives and the service manager's requirements will allow this.

Non-profit housing corporations, that currently own and manage social housing projects, using their land or equity as project contributions, will need to ensure that the necessary consents from the ministry and from the local service manager can be in place by the appropriate time.

Service managers will be encouraged to have plans to target twenty per cent of the program funding to private non-profit housing projects such as those sponsored by a legion branch. A maximum of twenty-five per cent of funding will be available for non-profit housing corporations controlled by a municipality. Projects involving a municipal non-profit corporation and a private sector company in a partnership arrangement for a head lease or long-term management contract will not be subject to this maximum.

How is a "head lease" used?

A head lease is a primary lease between the landlord, who possesses an interest in the property, and the tenant. The landlord grants entire or partial possession and use of the property to the tenant, in return for rent or other consideration.

Private non-profit housing, including co-operative, service club, religious and charitable organizations are encouraged to enter into a head lease as a tenant and sub-lease units through partnership arrangements with private sector developers. The lease could be for all or part of the building. The individual affordable units that are leased would be rented to tenants, according to the organization's screening plan, and the private sector owner would otherwise manage the building.

At a minimum, the head lease must be in place for fifteen years and include a five year phase-out period, during which the rents are controlled.

For example, the local branch of the Royal Canadian Legion could partner with a local private sector building owner that develops a hundred unit rental project. They would enter into a head lease for twenty units for instance. The Legion would contribute land or cash or make other contributions. Community Rental Housing funding would help make rents affordable for the twenty units.

The head lease would ensure that the Legion could meet their reasonable tenant selection objectives and place veterans or other tenants into the affordable units. Under the lease, the Legion would select the tenants residing in the twenty affordable rental units. These twenty units would have target rents for at least the minimum period of affordability, which is fifteen years plus the phase out period.

Service manager participation

The Community Rental Housing funding presents an opportunity for partnership among three levels of government to increase the supply of affordable rental housing.

Where the program is offered there will be a fair, open and competitive process for soliciting, reviewing to projects selected by service managers and approved by their local councils. There will be program information available showing the local requirements for the program and a locally managed process to answer questions from proponents.

Councils will set affordable rent ranges and maximum income limits for household moving into the affordable units. Councils may establish local housing priorities and may have their own requirements for the size of units, type of housing (for example, seniors or family housing), the location of projects (for example, near schools or transit) and other project standards (for example, landscaping or norms for a project's streetscape).

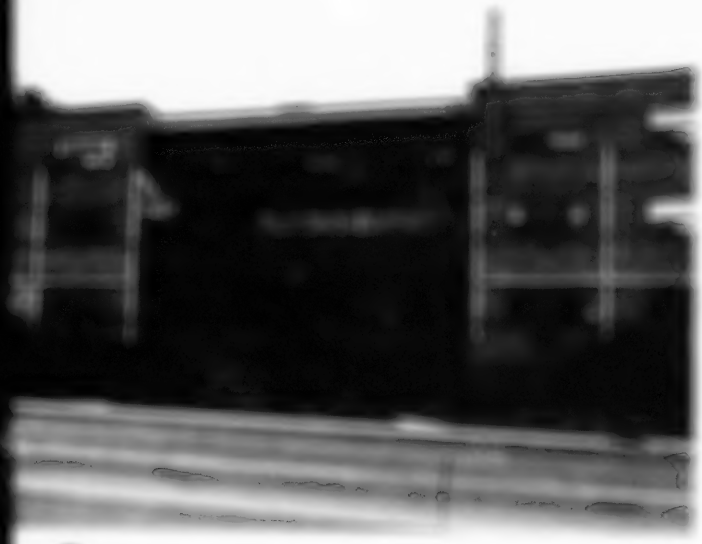
Councils like other Community Rental Housing funding will have property taxes for rental buildings receiving program funding set at a relative the single family rate.

Councils will ensure the Community Rental Housing funding is used in accordance with federal and provincial requirements. The federal component of the funding will be matched by contributions from other sources and program requirements or funding limits may be imposed by service managers or others like. Provided on page 20 provides a guide for service managers in calculating matching contributions from other sources and the federal component.

Many councils have already adopted affordable housing strategies or reported to community needs for a full range of housing and are offering their own programs for affordable housing. Grants, loans, land at a reduced cost and waived development charges have been provided to developers of affordable housing in other cases.

Where under will be used the manner will have an agreement with a service manager. The agreement will set out the procedures and protocols for the project selection process.

No administration fee will be available to service managers like who do this work. It will help off set the costs associated with performing his roles as set out in the agreement including costs associated with selecting, receiving, evaluating and approving of projects. This fee will be a percentage of the total Community Rental Housing funding approved for local projects.



Service manager contribution

Multi-residential property tax reduction

[illegible]

Municipal Act: municipal housing facility by-laws

[illegible]

for municipal services. Under a municipal housing facility by-law, these charges may be reduced for both non-profit and private sector developers. In many locations, this would result in savings of several thousand dollars per unit. Waived or reduced development charges must be applied equally to all projects receiving Community Rental Housing funding, and count as a municipal contribution to projects.

The other incentives for affordable housing under a municipal housing facility by-law include providing grants and/or loans, and fully exempting specific properties from property tax.

Councils may choose whether or not to offer these contributions to projects receiving Community Rental Housing funding.

It is expected that any incentives offered under the municipal housing facility by-law will involve negotiations between upper and lower tier municipalities, as appropriate. Councils from lower tier municipalities that are not service managers may choose to offer incentives in addition to the property tax reductions.

Information on municipal housing facility by-laws is available on the ministry's website at www.mah.gov.on.ca and in each location where a municipal housing facility by-law for affordable housing has been passed by council.

Local housing priorities and programs

The need for affordable housing across Ontario differs from municipality to municipality.

In addition to setting rent targets, household income limits and unit size and amenity requirements, councils may have program requirements for Community Rental Housing, including but not limited to:

- *use of rent supplement programs*
- *extended affordability period (optional twenty years, plus phase-out)*
- *type of housing (family, seniors etc.)*
- *project location (by neighbourhood, proximity to transit or schools) and*
- *project standard (landscaping, architectural and urban design, community norms for streetscape, minimum number of units if more than three)*

There are several councils that have approved housing programs and policies to provide funding assistance and other support to affordable housing projects. There have been several affordable housing projects completed under these programs, and more are under development.

These existing programs may have project selection processes and criteria, target rent and tenanting requirements, and an established range of assistance. The range of assistance already offered by some service managers includes grants, loans, waiving or reducing many municipal fees and charges, and offering surplus sites for housing development. In some areas there are housing policies on the use of municipal surplus land for affordable housing projects.

Councils may decide to integrate all or part of their existing affordable housing programs with the requirements of the Community Rental Housing program, or to maintain a separate program funding and approvals process for municipal contributions under these programs.

Federal contribution

The Government of Canada, through Canada Mortgage and Housing Corporation, will provide funding of $244.71 million over five years to help increase the supply of affordable housing in Ontario. These funds will be matched by contributions from the Province of Ontario, municipalities and other private, non-profit and charitable partners.

Overall, the Government of Canada's average funding will not exceed $25,000 per unit, across the province. However, the actual funding per unit may vary.

Provinces and territories may set any period of affordability, greater than the ten years required by the federal government. In Ontario, the required period of affordability will be fifteen years plus a five-year phase-out.

For more information: www.cmhc.ca.

Provincial contribution

The Affordable Housing Program agreement states that other contributions are required to "match" the federal funding. New and existing programs are eligible to qualify as "matching".

The province has a total of $20 million in new funding to provide an off set for the Provincial Sales Tax on building materials for affordable housing. The new funding will be offered over the period of the Affordable Housing Program and will provide $2,000 per unit. The province's contribution entitles proponents to an equal amount of federal funding, so every project is guaranteed $4,000 per unit.

The province's actual funding for new supportive, affordable housing is significant. New housing programs for people with special needs have been announced. During the time that the Affordable Housing Program will be offered, the province has committed funding of $158 million for projects selected under these other programs. Furthermore, the province helps new home purchasers, many of whom are freeing up rental when they move, with a rebate for the land transfer tax, at an estimated total cost of $130 million for the five-year period.

Tender calls

Funding for tender calls

The ministry has reserved funding for the first tender calls in twelve high need areas, and the funding levels will be available early in 2003.

Other service managers may request that Community Rental Housing funding be made available for their area. Their written submissions will document the local housing need and the council's interest in providing local contributions to projects. The ministry will reply, on a first-come, first-served basis, and indicate what funding will be reserved for that area.

Community Rental Housing may be offered in northern service manager areas, but will be limited to rental projects located in urban centres with populations of 10,000 or more. For northern service managers, there is a separate Remote funding component of the Affordable Housing Program. It is described more fully on page 19.

The actual amount of funding may be less depending on the number of projects selected.

Issuing the tender calls

Service managers will be responsible for a fair, open and competitive tender call process. Tender calls will be advertised broadly using methods suitable for the area. Full disclosure of all information and results will be the responsibility of the service manager.

Project requirements will be described for the service manager's area. Where necessary, information meetings may be held to explain the competitive process, although information must be equally available to all prospective bidders.

Every service manager's tender call will be separate and distinct from all other tender calls.

Responding to tender calls: two envelopes

Proponents will be asked to respond to local tender calls with sealed submissions delivered to designated locations, on time. Submissions will contain project information and a bid for funding in two separate envelopes. Submissions may contain both envelopes, or the second envelope may be submitted after the first.

The information about projects required in the first envelope is detailed in the chart on page 15. There is standard information required for all submissions. This must be provided. As well, the province has several mandatory project criteria. Submissions will be assessed on the provincial criteria and any criteria added by a service manager.

The second envelope will contain the proponent's bid for an amount of funding.

Selecting projects from the tender calls

Service managers will decide how project selection will proceed. Information on the process and decision-making for selecting projects will be available in the tender call documents. A provincial representative will assist with the local project selection process. Representatives of the develop-

ment industry, community and charitable organizations may be part of the project selection process as well.

Submissions will be evaluated first on the basis of the information provided in envelope one. A "pass" on all the standard information and all mandatory criteria will be required for projects to be considered further. Service managers will establish the method by which a "pass" will be determined.

Submissions that qualify on the basis of envelope one will move to the next stage of the tender call process where the competitive bid will be considered. The competitive bids will be selected from among the qualifying submissions for that specific service manager's area.

Proponents bidding for lower amounts of funding per affordable unit will have a better chance of being selected. Funding will be awarded, starting from projects with the lowest per unit bid, up to the total amount of Community Rental Housing funding available for each area as described in the tender call.

Disqualified or unsuccessful submissions are eligible for future tender calls as they are issued.

All submissions must contain the following information

Company information

- *Company contact*
- *Master Business License or profile report*
- *Company's most recent audited financial statement*

Proponent type

❑ *Private sector*

❑ *Municipal non-profit*

❑ *Private non-profit or co-operative*

❑ *Charitable corporation (registration number _____)*

❑ *Partnership*

Condominium registration

❑ *Yes*

❑ *No*

Construction type

❑ *New construction*

❑ *Conversion from non-residential*

❑ *Conversion from vacant rental*

Signed declarations indicating compliance with provincial tax statutes, labour laws etc.

Three references from clients for Canadian projects

Envelope One: Pass/Fail Minimum criteria

Minimum provincial criteria

- *Company has residential construction and management experience and a record of acceptable performance*
- *Land is or will be owned or leased*
- *Current zoning permits use or plans for rezoning are stated*
- *Development schedule shows building permit within 18 months*
- *Project meets requirements for unit size, target rent levels and unit count (must be three or more)*
- *Tenanting plan is stated and shows that initial income screening for new tenants will meet service manager requirements*
- *Detailed, preliminary financial plan and indication that owner equity requirements are met*

Service manager criteria for submissions may include:

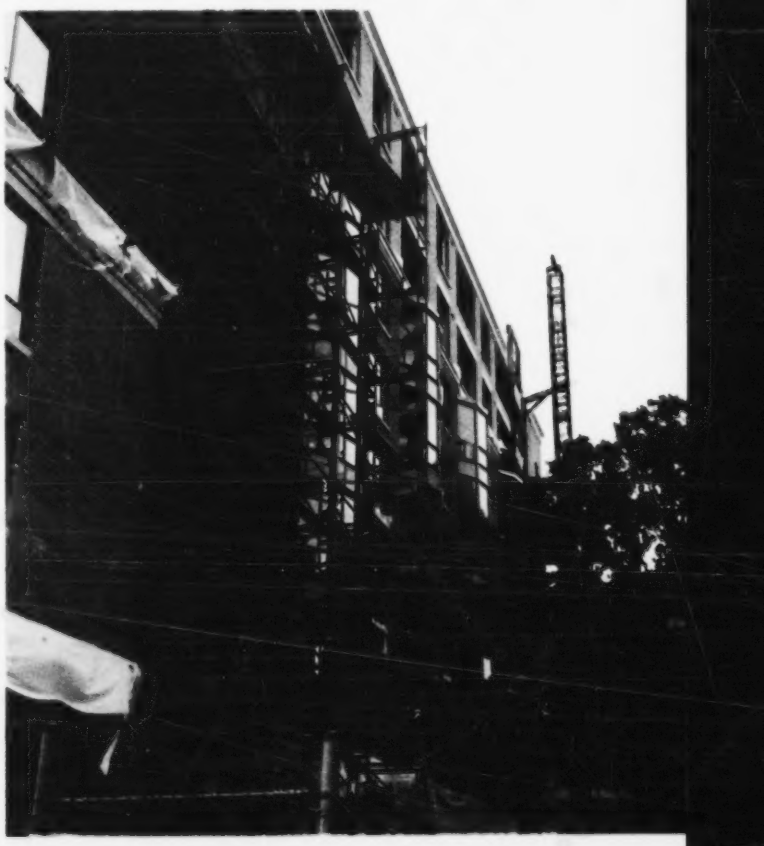
- *Use of rent supplement programs*
- *Extended affordability period (optional twenty years, plus phase-out)*
- *Type of housing (family, seniors etc)*
- *Project location (by neighbourhood, proximity to transit or schools)*
- *Project standards (landscaping, architectural and urban design, community norms for streetscape, minimum number of units if more than three, etc.)*
- *Others to be determined by service managers*

Envelope Two: Competitive bid for funding

Proposals which pass all criteria in Envelope One will move to the Envelope Two stage where the competitive bid is considered.

Per unit bid for funding $_____

The per unit bid for funding will be weighted so that projects of different sizes and unit mixes can compete fairly.



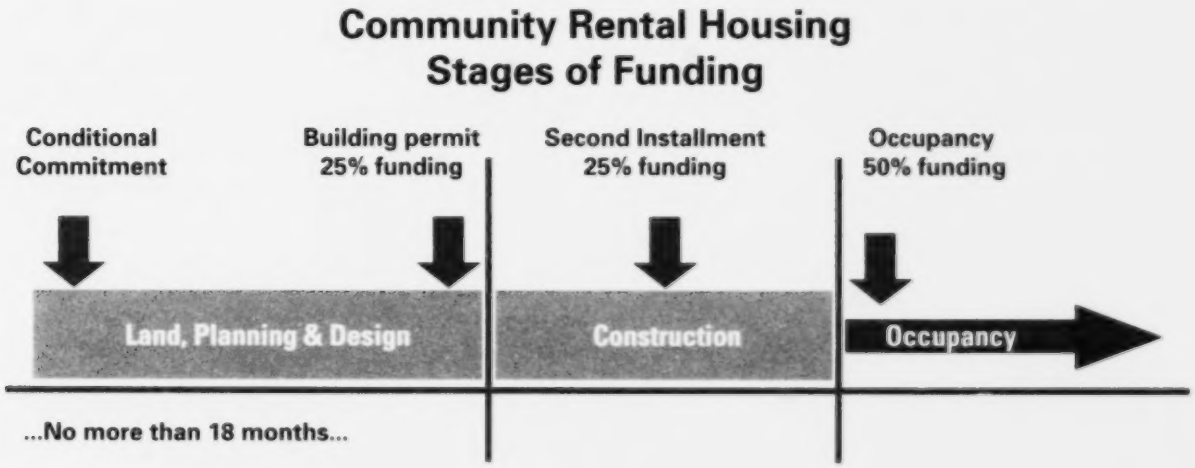
Funding for selected projects

Projects selected by the service manager and approved by local councils, will receive a letter stating that funding has been committed to the project. The amount of combined federal and provincial funding, as well as the conditions of funding will be specified in this letter. From this point, proponents will have eighteen months to obtain a building permit and meet other conditions as set out in the letter of commitment.

There will be a Contribution Agreement with the building owner once the following are obtained: a building permit; mortgage financing; and, final agreements for contributions to the project from other sources. Contribution Agreements and/or related documents will be registered on the title to the land, and will set out the terms and conditions of funding. All funding will be repayable, with interest, if the terms of the agreement are breached.

When the Contribution Agreement is signed, twenty-five percent of the total Community Rental Housing funding for the project will be advanced. A second installment of twenty-five per cent will be available at a designated point during construction. After occupancy is permitted, the final installment of fifty per cent of the Community Rental Housing funding for the project will be advanced to the building owner.

The stages of project funding are set out in the chart.



Milestones – First tender calls

- Ministry will announce the amount of program funding reserved in twelve service manager areas and release the terms of reference for the tender call process by the end of 2002
- Funding allocations for other areas of the province will be reserved on a first-come, first-served basis after service managers' submissions are received by the ministry
- Councils will approve participation in the program, municipal contributions to be offered and by-laws as appropriate
- Tender calls will be issued beginning this winter, and project submissions received, reviewed and projects selected
- Councils will approve the first projects and forward their list of approved projects to the ministry by early 2003
- Projects will receive conditional commitments of funding
- Building permit deadline will be eighteen months from date of the conditional commitment
- Contribution Agreements for projects will be signed when building permits are issued, and twenty-five per cent of funding will be advanced
- A second installment of twenty-five per cent will be available at a designated point during construction
- Project completions are expected one to two years after building permits are issued, depending on the type of project
- Final funding will be advanced when buildings are ready for occupancy

Funding for home owners

The Affordable Housing Program has a small component of funding to help tenants purchase a new home. About $7 million in provincial tax concessions and federal funding will be available to new homeowners.

To be eligible for program funding, these new homes must be in neighbourhood improvement areas designated by a service manager, local municipality or the province. As well, the purchase price of the home must be within the affordability limits as defined locally.

There will be a limit of $8,000 for funding to any applicant. This would be made up of a contribution of up to $4,000 in federal funding, $2,000 for Provincial Sales Tax offset, and up to $2,000 per unit for homeowners eligible for the provincial Land Transfer Tax Rebate. Applications will be received for two years beginning in 2003.

First-Come First-Served Funding Awards

The program will be advertised across the province, with the details on household eligibility and program benefits being available at that time.

Applications for this program will be available through the ministry, at Municipal Service Offices, and may be distributed to homebuilders and real estate agents as appropriate.

Applications will be received by the ministry and must include:

Appropriate documentation to confirm:

- *price of the home*
- *that the home is newly built*
- *that the applicant is moving from a rental unit into the home*

Documentation from municipality that the home is built in a designated neighbourhood improvement area

Copy of Land Transfer Tax Rebate documentation (if applicable)

Applicant's certification that the home is their principal residence

Funding will be available once the land title is transferred. Homeowners will have an agreement with the province that will be registered on title. This will be a forgivable loan and will be repayable if the home is sold.

Funding for homes in remote areas

The Affordable Housing Program has a distinct program component available for affordable housing projects that are in areas north of the French River and Nipissing District.

Remote funding is available across this northern geographic area, except in urban centres with populations of more than 10,000 and on Indian Reserves.

The funding will be available starting in 2003.

Some funding will be used to rehabilitate, renovate or replace substandard ownership housing, or add-a-room to overcrowded housing. A smaller component may be available to create new rental, convert non-rental to rental or rehabilitate rental units, if the need is justified.

New home purchases by tenants currently living in a remote area may qualify for a forgivable loan of up to a maximum of $8,000. As well, a two-year program to renovate and rehabilitate low-income housing owned by native people living in remote, off-reserve communities will be offered.

District Social Service Administrative Boards and the ministry's northern Municipal Services Offices will be involved in delivering funding.

Service manager areas where Remote funding may be offered are listed on page 22.

Matching funding worksheet

Service managers will report on the value of *all* contributions from other sources, and ensure that this value matches or exceeds the actual amount of federal funding for the selected projects in their area.

Worksheet for matching funding

This worksheet provides an example of the calculations a municipality will have to complete.

	Total for all selected projects
1. Municipal contributions	
Present value of property tax savings	$_____
Development charges (waiver or reduction)	$_____
Grants (to reduce capital costs)	$_____
Low interest loans (value below market)	$_____
Land (value of lease below market, or assessed land value if title is transferred)	$_____
Other _____	$_____
2. Contributions from other sources (e.g. charities, non-profit equity)	
_____	$_____
_____	$_____
3. Provincial Sales Tax Offset	
$2,000 X number of units	$_____
Total	$_____

Calculating municipal property tax contributions

Property tax savings for building owners receiving Community Rental Housing funding count as a municipal contribution if the actual property taxes, at the single family rate, are lower than the property taxes that would have been chargeable in January 2001.

As well, if any project receives other property tax relief such as an exemption, these savings count as a municipal contribution.

The following chart shows amounts of annual property tax savings and the associated present values. The last two columns in the chart show the value of matching funding for a range of property tax savings for two buildings.

Per Unit Annual Tax Savings	Per Unit 10 Year Present Values @ 6% p.a.	Sample 20 unit building	Sample 100 unit building
$300	$2,341	$46,820	$234,100
$900	$7,022	$140,440	$702,200
$1,500	$11,703	$234,060	$1,170,300
$2,100	$16,384	$327,680	$1,638,400

For example, a 20-unit building that has a property tax reduction valued at $900 per unit per year would have a municipal contribution valued at $140,440.

The present value for the property tax savings will be determined for every project by the service manager. The total present value for all projects receiving tax concessions will be calculated by the service manager.

Sample project

Annual property tax at the multi-res. rate as at Jan 1/01 $__________

Annual property tax for the project (actual) $__________

Difference $__________

Present value of the difference over 10 years[2]
(If difference is less than zero, there is no qualified saving.) $__________

2 Present value of an Annuity = Savings x [1 - 1/(1+i)^n] / i; where i = interest rate (6%) and n = number of years (10). Calculations should assume that payments are made at the beginning of the period.

Community Rental Housing (Including Home Ownership Funding) List of Eligible Service Managers

Service managers with high needs

City of Toronto
Regional Municipality of Durham
Regional Municipality of Halton
Regional Municipality of Peel
Regional Municipality of York
City of Hamilton
City of Kingston
City of London
City of Ottawa
County of Simcoe
Regional Municipality of Waterloo
County of Wellington

Other service managers

City of Brantford
County of Bruce
Municipality of Chatham-Kent
City of Cornwall
County of Dufferin
County of Grey
County of Hastings
County of Huron
City of Kawartha Lakes
County of Lambton
County of Lanark
United Counties of Leeds and Grenville
County of Lennox and Addington
District Municipality of Muskoka
Regional Municipality of Niagara
Norfolk County
County of Northumberland
County of Oxford
City of Stratford
City of Greater Sudbury
City of Peterborough
United Counties of Prescott and Russell
County of Renfrew
City of St. Thomas
City of Windsor
Nipissing District Social Services Administration Board
Parry Sound District Social Services Administration Board
Sault Ste. Marie District Social Services Administration Board
Remote area DSSABs (for only the rental projects in urban centres (10,000 pop.))

Remote Program

List of eligible District Social Services Administration Boards

Algoma District Services Administration Board
Cochrane District Social Services Administration Board
Kenora District Social Services Administration Board
Manitoulin-Sudbury District Social Services Administration Board
Rainy River District Social Services Administration Board
Thunder Bay District Social Services Administration Board
Timiskaming District Social Services Administration Board

Municipal Service Offices

Central Municipal Service Office

[illegible]
[illegible]

Eastern Municipal Service Office

[illegible]
[illegible]

Northwestern Municipal Service Office

[illegible]
[illegible]

Northwestern Municipal Service Office

[illegible]
[illegible]

Southwestern Municipal Service Office

[illegible]
[illegible]

Ministry of Municipal Affairs and Housing

[illegible]
[illegible]

ISBN 0-7794-4006-4
© Queen's Printer for Ontario, 2002

Disponible en français
Programme de logement -
Logement locatif communautaire

Programme de logement abordable

Logement locatif communautaire

Ontario

Canada

À propos de cette brochure

L'initiative de logement locatif communautaire sera offerte par l'intermédiaire des municipalités participantes à compter de janvier 2003.

Cette initiative est l'élément principal du Programme de logement abordable relevant de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable. Au cours des cinq prochaines années, jusqu'à 10 500 nouveaux logements abordables seront créés en vertu de ce programme.

La présente brochure donne des renseignements qui aideront les promoteurs à se préparer à proposer des projets pour obtenir des fonds destinés au logement locatif communautaire. Elle résume les exigences générales du programme, le processus d'appel d'offres et le calendrier.

Les gestionnaires de services[1] participant à l'initiative lanceront au cours des prochains mois des appels d'offres renfermant des renseignements détaillés sur les exigences du programme.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement, à www.mah.gov.on.ca.

Pour obtenir de l'aide ou des renseignements généraux, veuillez consulter la liste des bureaux du ministère à la page 22.

Renseignements généraux 2

Construction de logements locatifs. 6

Participation des gestionnaires de services. 8

Contribution des gestionnaires de services 9

Contribution fédérale 12

Contribution provinciale 12

Appels d'offres 13

Financement des projets sélectionnés. 16

Grandes étapes – Premier appel d'offres 17

Aide à l'accession à la propriété 18

Aide à la création de logements dans les régions éloignées. 19

Feuille de calcul des fonds de contrepartie 20

Liste des gestionnaires de services (conseils municipaux et conseils d'administration de district des services sociaux) 22

Bureaux du ministère. 22

1 Les gestionnaires de services sont les municipalités, les organismes, les conseils et les commissions ainsi désignés par un règlement provincial en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*. Ils sont chargés d'administrer, de financer et d'établir de nouveaux programmes de logement abordable dans leur localité. On trouvera au dos de la présente brochure une liste des gestionnaires de services.

Renseignements généraux

Le 30 mai 2002, la province de l'Ontario et le gouvernement du Canada ont signé une entente visant la création de logements abordables dans la province. Cette nouvelle initiative sera mise en oeuvre grâce aux efforts concertés des trois paliers de gouvernement.

Au cours des cinq prochaines années, le gouvernement fédéral affectera 244,71 millions de dollars à ce programme à frais partagés. Au financement fédéral devront correspondre les contributions apportées par la province, au moyen de programmes existants et de nouveaux programmes, par les municipalités, les organismes sans but lucratif et les organismes de bienfaisance.

Le programme vise avant tout à stimuler la construction d'environ 10 500 logements abordables en Ontario. La plupart de ces logements seront de nouveaux logements locatifs financés dans le cadre de la principale composante du programme, l'initiative de logement locatif communautaire.

Le financement offert dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire réduira les dépenses en immobilisations pour des immeubles locatifs neufs, ce qui permettra aux locateurs de demander des loyers abordables.

Le programme aidera également à accroître l'offre de logements locatifs abordables à court terme, pendant que les divers paliers de gouvernement continuent d'examiner les moyens d'améliorer, à long terme, le climat des affaires dans le secteur locatif, en envisageant, notamment, des incitatifs fiscaux et d'autres mesures susceptibles de favoriser la viabilité financière du secteur du logement locatif.

Où le financement sera-t-il offert?

Le financement affecté au logement locatif communautaire sera offert partout dans la province, dans les régions qui ont des besoins manifestes en matière de logement locatif abordable.

Il n'existe aucune solution universelle pouvant s'appliquer de la même façon partout en Ontario; c'est pourquoi les gestionnaires de services joueront un rôle de premier plan dans la mise en oeuvre de ce programme de financement dans leur secteur géographique. Chaque gestionnaire de services devra établir des exigences approuvées par le conseil qui sont conformes aux exigences fédérales et provinciales définies dans la présente brochure.

Les niveaux de financement, les loyers abordables visés, les revenus maximaux des ménages et les priorités locales en matière de logement seront précisés dans les documents du programme local élaborés par le gestionnaire de services. Ces documents définiront également le processus pour choisir les projets et pour verser la contribution municipale aux projets sélectionnés.

Quelle est l'aide financière offerte pour les projets de logement locatif?

Les constructeurs et les promoteurs d'immeubles locatifs détermineront l'aide financière dont ils ont besoin pour leur projet dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire, dans les limites établies par les gestionnaires de services.

Un constructeur présentera une soumission dans le but d'obtenir des fonds, laquelle sera comparée à toutes les soumissions reçues en réponse à l'appel d'offres lancé dans la même région. Les soumissions les plus basses ont davantage de chances d'être retenues.

L'aide financière reçue aux fins de l'initiative de logement locatif communautaire ne peut être utilisée que pour réduire les coûts en immobilisations en vue d'abaisser les loyers au niveau cible de loyer abordable déterminé pour la localité.

L'aide financière reçue aux fins de l'initiative de logement locatif communautaire pour chacun des projets sera composée d'une contribution provinciale et d'une contribution fédérale. La part provinciale est une somme de 2 000 $ par logement versée automatiquement par la province afin de compenser le coût de la taxe de vente provinciale sur le matériel de construction servant à un logement locatif typique.

La somme versée par le gouvernement fédéral pour chaque projet peut varier en fonction de la soumission du promoteur. Cependant les gestionnaires de services peuvent établir un montant maximal de soumission.

Le financement fédéral disponible dans une aire de service, c'est-à-dire le territoire relevant d'un gestionnaire de services, ne peut être supérieur à la valeur totale des contributions venant d'autres sources, y compris la province. Si une municipalité fixe le taux d'imposition des immeubles locatifs au taux s'appliquant aux maisons unifamiliales, il devrait en résulter des économies d'impôts fonciers, lesquelles constituent une contribution municipale de contrepartie au financement fédéral. Tous les autres avantages offerts, comme l'exemption ou la réduction des redevances d'aménagement, comptent aussi comme contributions. Les contributions en espèces ou en nature, sous forme de fonds ou de terrains provenant d'organismes sans but lucratif, du secteur bénévole, des organismes de bienfaisance ou des donateurs particuliers, sont également prises en compte.

Les propriétaires du projet d'habitation doivent prendre les dispositions de financement nécessaires avec les bailleurs de fonds privés et les institutions financières. L'hypothèque de premier rang pour le projet et la garantie de première hypothèque ne sont pas offertes dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire.

Qui peut recevoir du financement pour construire un immeuble?

Les constructeurs et promoteurs admissibles comprennent les entreprises du secteur privé, les clubs philanthropiques, les groupes religieux, les organismes de logement sans but lucratif, y compris les coopératives et les organismes de bienfaisance.

Les promoteurs qui ont conclu différentes ententes d'affaires, comme des entreprises réunissant les secteurs public et privé, ou des partenariats entre le secteur privé et le secteur à but non lucratif, quelle qu'en soit la forme, sont encouragés à proposer des projets. Le programme prévoit des exigences relatives aux fonds propres qui favorisent les partenariats entre les secteurs public et privé ainsi que les buts principaux.

Les promoteurs entreront en concurrence pour obtenir les fonds du programme dans le cadre de l'appel d'offres local. Ils présenteront leur soumission au moyen d'une procédure à deux enveloppes. La première enveloppe comprend les renseignements sur le projet. La deuxième enveloppe présente la demande de fonds concurrentielle soumise. L'aide financière sera offerte aux promoteurs dont les projets auront été retenus à l'issue de ce processus concurrentiel.

Quand les fonds seront-ils disponibles?

Les gestionnaires de services lanceront le premier appel d'offres à partir de cet hiver. Les fonds offerts dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire seront engagés lorsque le processus d'appel d'offres sera terminé et que les promoteurs ayant présenté les soumissions les plus basses auront été retenus.

Vingt-cinq pour cent des fonds de l'initiative de logement locatif communautaire seront avancés aux responsables des projets lorsqu'ils auront obtenu le permis de construire et vingt-cinq pour cent à un moment désigné au cours de la construction. Le versement final sera effectué lorsque l'occupation sera autorisée.

Quels types de logement créera-t-on?

Les logements seront semblables à ceux d'autres complexes d'habitation à logements locatifs aux normes multiples : tours d'habitation, îlots d'habitation peu élevés et maisons en rangée.

La plupart des projets seront de nouveaux immeubles. Les projets de conversion d'immeubles non résidentiels en logements locatifs et les projets importants de remise en état d'immeubles locatifs qui sont vacants et inhabitables seront également admissibles.

Les logements doivent être de taille semblable à celle des autres logements de la collectivité et offrir des commodités semblables. Les gestionnaires de services peuvent établir les critères relatifs à la taille et aux commodités et les énoncer dans les documents d'appel d'offres. Si les gestionnaires de services préfèrent ne pas établir leurs propres exigences relativement à la taille des logements, ils devront utiliser les exigences provinciales indiquées dans le tableau suivant.

Sont exclus de l'initiative de logement locatif communautaire les foyers de soins infirmiers et les maisons de retraite (les immeubles pour les aînés sont toutefois admissibles), les rénovations aux immeubles locatifs privés et sociaux existants, les refuges et les centres d'hébergement en cas d'urgence, les projets comportant moins de trois logements.

Quels sont les locataires admissibles de ces logements?

Les logements abordables seront loués à des ménages qui ont un revenu inférieur à la limite maximale de revenu. Cette limite sera établie par les conseils municipaux.

De plus, le ministre encouragera les municipalités qui offrent un programme de supplément au loyer à faire tout leur possible pour orienter les fonds vers vingt-cinq pour cent des nouveaux logements. Ces logements auraient un loyer indexé sur le revenu soit environ trente pour cent du revenu du ménage admissible.

Type de logement	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Appartement	45,8 m²	60,4 m²	79,0 m²	92,9 m²	111,5 m²
Maison en rangée	s/o	69,0 m²	83,6 m²	102,2 m²	120,8 m²

Qu'entend-on par « loyer abordable » ?

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a établi les plafonds des loyers aux fins de ce programme au loyer moyen du marché pour la localité ou la région. Les loyers moyens pour les appartements de divers types (studio, une chambre, deux chambres ou trois chambres et plus) ainsi que pour les maisons en rangée sont disponibles pour la plupart des localités de la province.

Chaque année, la SCHL met à jour ces loyers. Les loyers moyens de l'année en cours sont affichés sur le site Web du ministère, au www.mah.gov.on.ca.

Lorsque les logements sont occupés pour la première fois, le loyer exigé ne peut dépasser le loyer moyen actuel pour un logement de la même taille. Les gestionnaires de services peuvent installer des niveaux élevés qui sont inférieurs à la moyenne de la SCHL, auquel cas les loyers exigés au moment de l'occupation devront respecter ces niveaux élevés.

Les loyers ne peuvent être augmentés d'un pourcentage supérieur au taux légal établi chaque année en vertu de la *Loi sur la protection des locataires*. La restriction concernant l'augmentation des loyers s'applique pour la période minimale de maintien du loyer abordable, à une exception près. En effet, le programme permet une marge supplémentaire d'augmentation des loyers attribuable à des dépenses importantes d'immobilisations, après dix ans.

Le gouvernement fédéral a établi à dix ans la période minimale de maintien du loyer abordable. Le gouvernement provincial a augmenté cette exigence minimale à quinze ans et a ajouté une période de transition obligatoire de cinq ans. Les gestionnaires de services peuvent étendre la période de maintien du loyer abordable à vingt ans, à la discrétion du conseil.

À la fin de la période de quinze ou de vingt ans de maintien du loyer abordable, il y aura une période de transition de cinq ans durant laquelle les locataires en place seront protégés et les logements vacants pourront être loués au loyer du marché.

Construction de logements locatifs

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Participation des gestionnaires de services

L'initiative de logement locatif communautaire offre des possibilités de partenariat entre les trois niveaux de gouvernement pour accroître l'offre de logements locatifs abordables.

Dans les régions où le programme sera offert, on mettra en place un processus équitable, ouvert et concurrentiel d'appel d'offres, à l'issue duquel les gestionnaires de services choisiront les projets qui devront ensuite être approuvés par les conseils municipaux. Les gestionnaires de services devront fournir les renseignements concernant le programme, notamment les exigences établies à l'échelon local, et ils devront prévoir un processus local pour répondre aux questions des promoteurs.

Les conseils municipaux établissent les loyers cibles et le niveau maximal de revenu des ménages pouvant occuper les logements abordables. Les conseils peuvent définir les priorités locales en matière de logement et établir leurs propres exigences concernant la taille des logements, le type d'habitation (par exemple, pour les personnes âgées ou les familles), l'emplacement des ensembles (par exemple, près des transports en commun ou des écoles) et d'autres normes relatives aux projets (par exemple, aménagement paysager ou aspect d'ensemble de la rue).

Les conseils qui offrent des fonds dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire doivent établir les impôts fonciers sur les immeubles locatifs financés dans le cadre de l'initiative à un taux égal ou inférieur au taux des maisons unifamiliales.

Les conseils municipaux doivent veiller à ce que les fonds versés dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire soient utilisés en conformité avec les exigences fédérales et provinciales. La part fédérale du financement doit correspondre aux contributions provenant d'autres sources, et les gestionnaires de services peuvent imposer des exigences ou les limites de financement à cette fin. À la page 39, une feuille de calcul peut aider les gestionnaires de services à calculer les contributions de contrepartie versant d'autres sources ainsi que la part fédérale.

De nombreux conseils municipaux ont déjà adopté des stratégies de logement abordable pour répondre aux besoins de la collectivité relativement à un éventail complet de logements et offrent leurs propres programmes de logement abordable. Ainsi, certains offrent divers incitatifs, comme des subventions, des prêts, des terrains à prix réduit ou l'exonération des redevances d'aménagement, afin d'aider les promoteurs de logements abordables à réduire leurs coûts.

Dans les régions où un appel d'offres est lancé, le ministre conclura une entente avec un gestionnaire de services. Cette entente établira les procédures et le protocole du processus de sélection des projets.

Les gestionnaires de services qui assument ces tâches recevront des honoraires d'administration. Cette mesure aidera à compenser les coûts reliés à l'exécution des tâches définies dans l'entente, y compris les frais reliés à la sollicitation, la réception, l'évaluation et l'approbation des soumissions. Ces honoraires équivaudront à un certain pourcentage du total des fonds de l'initiative de logement locatif communautaire approuvés pour les projets locaux.

Contribution des gestionnaires de services

Réduction de l'impôt foncier sur les immeubles à logements multiples

Afin d'encourager la construction de logements abordables, le gouvernement de l'Ontario a donné aux municipalités la capacité de fixer un taux d'impôt foncier inférieur sur les nouveaux immeubles locatifs à logements multiples. Plusieurs municipalités ont déjà réduit leur taux conformément à ce nouveau règlement.

Dans de nombreuses municipalités, l'impôt foncier sur les immeubles locatifs à logements multiples est sensiblement plus élevé que celui qui s'applique aux condominiums et aux autres logements unifamiliaux. Comme les taux de l'impôt foncier constituent un important facteur dans la détermination des loyers qu'un propriétaire d'immeuble doit exiger, la réduction des taux d'imposition peut constituer un vigoureux incitatif pour les constructeurs d'immeubles locatifs à logements multiples.

Par conséquent, là où est offerte l'aide financière de l'initiative de logement locatif communautaire, les impôts fonciers des nouveaux immeubles locatifs à logements multiples recevant de l'aide financière doivent être fixés à un taux égal ou inférieur au taux applicable aux maisons unifamiliales.

Les conseils municipaux peuvent adopter une catégorie facultative d'impôt foncier de 35 ans à l'égard des immeubles locatifs à logements multiples. Ou encore, ils peuvent réduire les impôts fonciers sur certaines propriétés au moyen d'un règlement municipal sur les immobilisations domiciliaires municipales. Les impôts fonciers s'appliquant aux coopératives de logement, aux condominiums enregistrés et aux ensembles d'habitation comptant moins de sept logements satisfont déjà aux exigences du programme.

L'économie d'impôts fonciers résultant de la réduction des taux d'imposition, soit le passage du taux s'appliquant aux immeubles à logements multiples en janvier 2001 au taux s'appliquant aux maisons unifamiliales, constitue une contribution municipale de contrepartie aux fins de l'initiative. La valeur de cette contribution, telle qu'établie par la SCHL, est la valeur actualisée sur dix ans de l'économie annuelle d'impôt foncier, selon un taux d'actualisation de six pour cent. Le tableau de la page 21 montre les montants d'économies annuelles d'impôts fonciers et les valeurs actualisées correspondantes.

La Loi sur les municipalités *: règlements sur les immobilisations domiciliaires municipales*

En mai 2001, le gouvernement de l'Ontario a adopté un règlement en application de la Loi sur les municipalités qui permet aux gestionnaires de services de mettre en vigueur des règlements sur les immobilisations domiciliaires municipales en vue de favoriser la création de logements abordables et qui confère aux municipalités des pouvoirs accrus pour ce qui est d'offrir des mesures incitatives aux promoteurs du secteur privé. Les administrations municipales de palier inférieur et supérieur peuvent offrir des mesures incitatives. Plusieurs municipalités de l'Ontario ont déjà adopté de tels règlements sur les immobilisations domiciliaires municipales et d'autres envisagent de le faire.

Le règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales doit définir le terme « abordable » aux fins de l'initiative de logement locatif communautaire. Les loyers abordables doivent être équivalents ou inférieurs au loyer moyen du marché établi par la SCHL pour des logements de tailles diverses (studio, logement à une chambre, logement à deux chambres, logement à trois chambres ou plus, à l'égard des immeubles d'habitation et des maisons en rangée).

De plus, le règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales peut permettre à la municipalité de réduire les dépenses en immobilisations engagées pour la promotion d'immeubles locatifs en renonçant à la totalité ou à une partie de ses redevances d'aménagement (mais pas à celles du conseil scolaire). Une municipalité prélève habituellement des redevances d'aménagement lorsque des terrains sont aménagés, afin de payer pour l'augmentation des coûts des services municipaux. En vertu d'un règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales, ces redevances peuvent être réduites tant pour les promoteurs sans but lucratif que pour les promoteurs du secteur privé. Dans de nombreuses localités, une telle mesure pourrait économiser des milliers de dollars par logement. Les avantages consentis relativement aux redevances d'aménagement doivent être offerts de manière égale à tous les projets recevant des fonds de l'initiative de logement locatif communautaire et ils seront pris en compte dans la contribution municipale aux projets.

Les autres mesures incitatives en faveur du logement abordable en vertu d'un règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales peuvent comprendre l'octroi de subventions ou de prêts et l'exemption de l'impôt foncier pour certains biens-fonds. Il appartient aux conseils de décider d'offrir ou non ces contributions aux projets recevant des fonds dans le cadre de l'initiative de logement locatif communautaire.

On prévoit que les incitatifs offerts en vertu d'un règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales nécessiteront des négociations entre les municipalités de paliers inférieur et supérieur, selon les besoins. Les conseils des municipalités de palier inférieur peuvent décider d'offrir d'autres incitatifs en plus de la réduction des impôts fonciers.

On peut trouver de plus amples renseignements sur les règlements municipaux concernant les immobilisations domiciliaires municipales en consultant le site Web du ministère, à www.mah.gov.on.ca, et dans chaque localité où un règlement sur les immobilisations domiciliaires municipales encourageant la création de logements abordables a été adopté.

Priorités et programmes locaux en matière de logement

Les besoins relatifs aux logements abordables diffèrent d'une municipalité à l'autre à l'échelle de la province.

En plus d'établir les loyers cibles, les limites des revenus des ménages et les exigences relatives à la taille des logements et aux commodités offertes, les conseils municipaux peuvent énoncer des exigences dans le cadre de l'initiative de logement locatif

communautaire pour tenir compte de leurs priorités en matière de logement. Ces exigences pourraient porter, entre autres, sur ce qui suit :

- *l'utilisation des programmes de supplément au loyer;*
- *le prolongement de la période de maintien des loyers abordables (période facultative de vingt ans, plus la période de transition);*
- *le type de logement (pour les familles, les personnes âgées, etc.);*
- *l'emplacement des projets (par quartier, à proximité des transports en commun, des écoles);*
- *les normes du projet (paysagisme, architecture, urbanisme, normes communautaires relatives à l'aspect d'ensemble de la rue, nombre minimum de logements au-delà de trois).*

Plusieurs gestionnaires de services ont établi leurs propres politiques et programmes pour offrir une aide financière et d'autres appuis aux projets de logements abordables. Plusieurs projets de logements abordables ont déjà été réalisés grâce à ces programmes, et d'autres sont encore en voie de réalisation.

Les programmes en place peuvent avoir établi des critères et processus de sélection, des loyers cibles et des exigences relatives à la sélection des locataires, ainsi qu'un éventail de moyens d'appui. Les mesures d'appui déjà offertes par les gestionnaires de services comprennent des subventions, des prêts, l'exemption ou la réduction d'un certain nombre de redevances et droits municipaux et l'offre de terrains excédentaires en vue de la création de logements. Dans certaines régions, il existe des politiques de logement prévoyant l'utilisation des terrains municipaux excédentaires pour des projets de logements abordables.

Les conseils municipaux peuvent décider s'ils veulent harmoniser une partie ou la totalité de leurs programmes de logements abordables avec les exigences de l'initiative de logement locatif communautaire ou maintenir un processus distinct d'approbation et de financement pour leurs programmes, en ce qui concerne les contributions municipales.

Contribution fédérale

Le gouvernement du Canada, par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, affectera 244,71 millions de dollars sur cinq ans pour aider à accroitre l'offre de logements abordables en Ontario. Des fonds correspondants seront versés par la province de l'Ontario, les municipalités et d'autres partenaires du secteur privé et du secteur des organismes sans but lucratif et de bienfaisance.

Dans l'ensemble, l'aide financière du gouvernement du Canada ne dépassera pas en moyenne la somme de 25 000 $ par logement à l'échelle de la province. Cependant, le financement réel par logement peut varier.

Les provinces et les territoires peuvent établir n'importe quelle période de maintien du loyer abordable au-delà de la période de dix ans exigée par le gouvernement fédéral. En Ontario, la période durant laquelle les loyers doivent rester abordables est de quinze ans, plus une période de transition de cinq ans.

Pour de plus amples renseignements à ce sujet : www.cmhc.ca.

Contribution provinciale

L'Entente sur le logement abordable stipule que des contributions en provenance d'autres sources sont exigées pour servir de contrepartie au financement fédéral. Les nouveaux programmes tout comme les programmes déjà en place sont admissibles dans le calcul de la contribution de contrepartie.

Le gouvernement provincial a affecté une nouvelle somme de 20 millions de dollars à l'initiative afin de compenser la taxe de vente provinciale sur les matériaux qui serviront à la construction de logements locatifs abordables. Cette nouvelle affectation sera disponible pour toute la période visée par le Programme de logement abordable et fournira 2 000 $ par logement. La contribution provinciale assurera aux promoteurs une somme égale en financement fédéral, de sorte que chaque projet peut compter sur une aide financière garantie de 4 000 $ par logement.

L'aide réelle que la province apporte à la création de nouveaux logements abordables avec services de soutien est considérable. De nouveaux programmes de logements à l'intention des personnes ayant des besoins particuliers ont été annoncés. Pendant la période visée par le Programme de logement abordable, la province s'est engagée à affecter des fonds de 158 millions de dollars aux projets sélectionnés aux termes de ces autres programmes. De plus, la province aide les personnes qui achètent un logement neuf, dont plusieurs libèrent alors un logement locatif, en leur offrant une remise d'impôt sur les droits de cession immobilière, programme qui coûtera un total de 130 millions de dollars pour la période de cinq ans.

Appel d'offres

Financement pour les appels d'offres

Le ministère a réservé des fonds pour le premier appel d'offres qui sera lancé dans douze régions à forte demande et les niveaux de financement seront disponibles au début de l'année 2003.

D'autres gestionnaires de services peuvent demander que l'initiative de logement locatif communautaire soit offerte dans leur région. Il leur faut présenter à cette fin une demande par écrit qui fait état des besoins locaux en matière de logement et qui atteste que le conseil municipal est disposé à apporter des contributions locales aux projets. Le ministère répondra, selon l'ordre d'arrivée des demandes, et indiquera le financement qui pourra être mis à la disposition de ces aires de service.

L'initiative de logement locatif communautaire pourra être offerte dans les aires de service du Nord, mais elle sera limitée aux projets d'immeubles locatifs situés dans les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants ou plus. Les gestionnaires de services du Nord peuvent se prévaloir d'une composante distincte de financement destinée aux régions éloignées dans le cadre du Programme de logement abordable. On trouvera à la page 19 une description plus détaillée de cette composante.

Le montant réel de financement variera selon le nombre de projets retenus.

Lancement des appels d'offres

Les gestionnaires de services seront responsables du processus d'appel d'offres qui doit être équitable, ouvert et concurrentiel. Les appels d'offres doivent être annoncés largement au moyen de méthodes adaptées à la région visée. Chaque gestionnaire de services devra assurer la communication intégrale de tous les renseignements et résultats.

Les exigences associées au projet seront décrites pour l'aire de service visée. Au besoin, des réunions d'information peuvent être organisées pour expliquer le processus concurrentiel, mais il faut s'assurer que l'information est mise également à la disposition de tous les soumissionnaires potentiels.

Chaque appel d'offres d'un gestionnaire de services sera distinct de tous les autres appels d'offres.

Réponse aux appels d'offres : deux enveloppes

Les promoteurs devront répondre aux appels d'offres locaux par une soumission cachetée livrée à temps aux endroits désignés. Les soumissions doivent contenir, dans deux enveloppes distinctes, des renseignements sur le projet et la demande de financement. Les deux enveloppes peuvent être incluses dans la soumission ou la seconde peut être envoyée après la première.

Le tableau de la page 14 indique quels sont les renseignements concernant le projet que doit contenir la première enveloppe. Il s'agit de renseignements standard exigés pour toutes les soumissions. La province a également plusieurs critères obligatoires pour les projets. Les soumissions seront évaluées en fonction des critères provinciaux et de tout critère ajouté par un gestionnaire de services.

La deuxième enveloppe contient la soumission du promoteur précisant le montant d'aide financière demandé.

Sélection des projets présentés en réponse à l'appel d'offres

Les gestionnaires de services décideront de la façon de procéder à la sélection des soumissions. Les renseignements sur le processus de sélection et de prise de décisions seront fournis dans les documents d'appel d'offres. Une ou un fonctionnaire provincial aidera au processus local de sélection des projets. On pourra également demander à des représentants de

l'industrie de la promotion immobilière et des organismes communautaires et de bienfaisance de prendre part au processus de sélection des projets.

Les soumissions seront d'abord évaluées à la lumière des renseignements contenus dans la première enveloppe. Les projets devront répondre à tous les critères, sinon la soumission sera rejetée. Ce sont les gestionnaires de services qui décideront si les projets répondent aux critères énoncés.

Les soumissions admissibles passeront alors à l'étape suivante du processus qui consistera à déterminer quelles soumissions sont concurrentielles. Les soumissions concurrentielles seront choisies parmi les offres admissibles pour chaque aire de service.

Les promoteurs demandant un financement moindre par logement abordable auront de meilleures chances d'être sélectionnés, puisque les fonds seront accordés depuis la soumission la plus basse jusqu'à épuisement des fonds affectés à l'initiative de logement locatif communautaire pour chaque aire de service, comme il est indiqué dans l'appel d'offres.

Les candidats non admissibles ou non retenus pourront répondre aux futurs appels d'offres qui seront lancés.

Toutes les soumissions devront comprendre les renseignements suivants :

Renseignements sur l'entreprise

- *Personne à contacter*
- *Permis-cadre d'exploitation ou rapport de profil d'entreprise*
- *Derniers états financiers vérifiés*

Type de promoteur

- *Secteur privé*
- *Organisme municipal sans but lucratif*
- *Organisme privé sans but lucratif ou coopérative*
- *Société de bienfaisance (numéro d'enregistrement)*
- *Partenariat*

Enregistrement à titre de condominium

- *Oui*
- *Non*

Type de construction

- *Construction nouvelle*
- *Conversion d'un logement non résidentiel*
- *Conversion d'un logement locatif libre*
- *Déclarations signées indiquant la conformité aux lois fiscales provinciales, à la législation du travail, etc.*
- *Trois références de clients relativement à des projets canadiens*

Première enveloppe – Conformité/ Non-conformité aux critères minimaux

Critères provinciaux minimaux

- *Expérience dans la construction et la gestion domiciliaire et antécédents de performance acceptable*
- *Droit de propriété actuel ou futur ou bail à long terme*
- *Énoncé indiquant que le zonage actuel permet l'usage proposé, sinon plan de rezonage*
- *Permis-cadre d'exploitation ou rapport de profil d'entreprise*
- *Calendrier des travaux indiquant l'obtention d'un permis de construire dans les 18 mois*
- *Conforme aux critères concernant la taille du projet, les niveaux de loyer cibles et le nombre de logements (au moins trois)*
- *Énoncé de plan de location indiquant que la sélection initiale des nouveaux locataires en fonction du revenu est conforme aux exigences du gestionnaire de services*
- *Plan financier préliminaire détaillé et indication que les exigences concernant les fonds propres du propriétaire sont satisfaites*

Les critères concernant les soumissions du gestionnaire de services peuvent comprendre ce qui suit :

- *Utilisation des programmes de supplément au loyer*
- *Prolongement de la période de maintien des loyers abordables (période facultative de 20 ans plus période de transition)*
- *Type de logement (pour les familles, les personnes âgées, etc.)*
- *Emplacement du projet (par quartier, à proximité des transports publics ou des écoles)*
- *Normes du projet (paysagisme, conception architecturale et urbaine, normes communautaires relatives à l'aspect d'ensemble de la rue, nombre minimal de logements au-delà de trois, etc.)*
- *Autres, à la discrétion des gestionnaires de services*

Deuxième enveloppe – Soumission concurrentielle aux fins de financement

Si le projet est conforme à tous les critères indiqués dans la première enveloppe, la proposition passe à l'étape de la deuxième enveloppe, laquelle considère la soumission concurrentielle.

Demande de financement de _____ $ par logement

La demande de fonds par logement sera pondérée de façon à ce que la concurrence soit équitable entre des projets de diverses tailles et ayant une répartition différente de logements.

Financement des projets sélectionnés

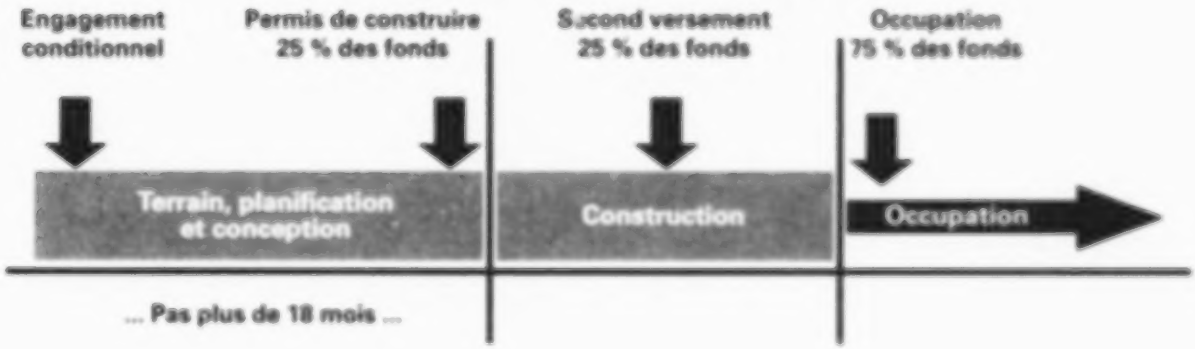
Les promoteurs ayant proposé les projets sélectionnés par le gestionnaire de services et approuvés par le conseil municipal recevront une lettre indiquant que des fonds sont affectés au projet. La lettre précisera le montant combiné du financement fédéral et provincial ainsi que les conditions rattachées à l'aide financière. À partir de ce moment, les promoteurs auront dix-huit mois pour obtenir un permis de construire et pour satisfaire aux autres conditions énoncées dans la lettre d'engagement.

Une entente de contribution sera conclue avec le propriétaire de l'immeuble lorsqu'il aura obtenu ce qui suit : un permis de construire, un prêt hypothécaire et des promesses finales de contribution de la part d'autres bailleurs de fonds. Les ententes de contribution et les documents qui y sont reliés seront enregistrés sur le titre foncier et énonceront les conditions de financement. Tous les fonds devront être remboursés, avec intérêt au taux précisé dans l'entente de contribution, si les conditions de l'entente ne sont pas respectées.

Au moment où l'entente de contribution est signée, vingt-cinq pour cent des fonds de l'initiative de logement locatif communautaire attribués au projet sont avancés. Une fois que l'occupation est autorisée, les soixante-quinze pour cent qui restent sont versés au propriétaire de l'immeuble.

Le tableau illustre les étapes du financement du projet.

Logement locatif communautaire
Étapes du versement des fonds



Grandes étapes – Premier appel d'offres

- *Le ministère annoncera le montant réservé pour le programme dans douze aires de service et publiera les conditions du processus d'appel d'offres avant la fin de 2002.*
- *Les sommes disponibles pour les autres aires de service seront réservées selon l'ordre dans lequel le ministère recevra les demandes des gestionnaires de services.*
- *Les conseils municipaux approuveront la participation à l'initiative, les contributions municipales qu'ils offriront et les règlements municipaux pertinents.*
- *Les appels d'offres seront lancés à compter de l'hiver 2003 et les propositions de projet seront reçues, examinées et sélectionnées.*
- *Les conseils approuveront les premiers projets et feront parvenir la liste des projets approuvés au ministère au début de 2003.*
- *Le ministère s'engagera à financer les projets approuvés, sous réserve de certaines conditions.*
- *La date limite d'obtention du permis de construire est établie à dix-huit mois après la date de l'engagement conditionnel.*
- *Les ententes de contribution pour les projets seront signées lorsque les permis de construire seront délivrés, et 25 pour 100 des fonds seront alors avancés.*
- *Un second versement de 25 pour 100 sera effectué à une date désignée pendant la construction.*
- *Les projets doivent normalement être terminés un an ou deux ans après la délivrance du permis de construire, selon le type de projet.*
- *Le reste des fonds sera avancé lorsque l'immeuble sera prêt à être occupé.*

Aide à l'accession à la propriété

Le Programme de logement abordable comprend une composante mineure visant à aider les locataires à acheter une maison neuve. Environ 7 millions de dollars provenant des mesures fiscales provinciales et du financement fédéral seront mis à la disposition des accédants à la propriété.

Pour être admissibles à l'aide financière offerte par le programme, ces maisons neuves doivent être situées dans des zones d'amélioration communautaire désignées par un gestionnaire de services, une municipalité ou la province. En outre, le prix d'achat de la maison doit respecter les limites de prix abordable définies à l'échelon local.

L'aide financière maximale sera de 8 000 $ par candidat. Cette somme comprendrait la contribution fédérale pouvant aller jusqu'à 4 000 $, la contribution provinciale de 2 000 $ pour compenser la taxe de vente provinciale et une autre somme pouvant aller jusqu'à 2 000 $ par logement pour les propriétaires admissibles à la remise d'impôt provincial sur les droits de cession immobilière. Les demandes pourront être reçues pour deux ans à compter de 2003.

Premier arrivés, premiers servis : attribution des fonds par ordre d'arrivée

Le programme sera annoncé partout dans la province, et les détails sur l'admissibilité des ménages et les avantages offerts par le programme seront alors rendus publics.

On pourra se procurer les formulaires de demande pour ce programme par l'intermédiaire du ministère, dans les bureaux des services aux municipalités. Ils seront peut-être aussi distribués aux constructeurs domiciliaires et aux agents immobiliers, lorsque c'est approprié.

Les demandes, qui seront présentées au ministère, devront comprendre :

Les documents appropriés confirmant :

- *le prix de la maison;*
- *le fait que c'est une maison neuve;*
- *le fait que l'auteur de la demande quittera un logement locatif pour emménager dans la maison.*

Les documents municipaux attestant que la maison est construite dans une zone d'amélioration communautaire désignée.

Une copie des documents relatifs à la remise d'impôt pour les droits de cession immobilière (le cas échéant).

Une attestation de l'auteur de la demande affirmant que la maison est sa résidence principale.

Les fonds seront versés après le transfert des titres de propriété. L'enregistrement foncier des propriétaires fera état de l'entente conclue avec la province. Il s'agira d'un prêt à remboursement conditionnel, qui devra être remboursé si le propriétaire vend la maison.

Aide à la création de logements dans les régions éloignées

Le Programme de logement abordable comprend une composante distincte visant la création de logements abordables dans les régions qui s'étendent au nord du district de French River et de Nipissing.

Le financement destiné aux régions éloignées est offert dans cette région géographique du Nord, sauf dans les centres urbains ayant une population de plus de 10 000 habitants et dans les réserves indiennes.

Les fonds seront disponibles à compter de 2003.

Une partie des fonds sera utilisée pour remettre en état, réparer ou remplacer des logements de propriétaires-occupants qui sont inadéquats ou à agrandir des logements surpeuplés. Une partie moindre pourra être utilisée pour appuyer la création de nouveaux logements locatifs, convertir des logements non locatifs en logements locatifs ou à remettre en état des logements locatifs, s'il besoin en justifie.

Les locataires vivant actuellement dans une région éloignée qui achètent un logement neuf peuvent également bénéficier d'un prêt à remboursement conditionnel pouvant aller jusqu'à 9 000 $. Un programme de dons est aussi également offert pour aider à réparer et à remettre en état les logements dont les propriétaires-occupants sont des Autochtones à faible revenu vivant dans des collectivités éloignées, hors réserve.

Les conseils d'administration des services sociaux de district et les bureaux des services municipaux du ministère situés dans la région Nord seront chargés de la prestation des fonds.

Les régions où les gestionnaires de services bénéficieront de l'aide financière destinée aux régions éloignées sont énumérées à la page 22.

Feuille de calcul des fonds de contrepartie

Les gestionnaires de service déclarent la valeur de toutes les contributions versées d'autres sources et s'assurent que cette valeur correspond au coût le moindre net de l'assurance fédérale disponible pour les projets choisis dans leur région.

Feuille de calcul des fonds de contrepartie

Cette feuille de calcul donne un compte des calculs qu'une municipalité devra effectuer.

	Total pour tous les projets choisis
1. Contributions municipales	
Valeur actualisée des économies d'impôt foncier	$
Redevance d'aménagement (exemption ou réduction)	$
Subventions d'immobilisations	$
Prêt à taux d'intérêt inférieur à la valeur du marché	$
Terrains (bail inférieur à la valeur du marché, ou évaluation foncière à la baisse ou cédé)	$
Autre: _____	$
2. Contributions d'autres sources *(p. ex. fonds propres de organismes de bienfaisance ou de organismes sans but lucratif)*	
_____	$
_____	$
3. Compensation de la taxe de vente provinciale	
7 000 $ X [nombre de logements]	$
Total	$

Calcul de contribution relative à l'impôt foncier

Un économe d'impôt foncier doit travailler de concert avec le chef de l'urbanisme de l'agence locale concernée, consigner une contribution municipale à l'impôt foncier relié, et une application est mise à disposition, une référence est impôt foncier qui mène se prêtent à ce genre 000.

Ils sont à ce point rapide d'avec ouvrage et mettre d'impôt foncier de économes relèvent ces conditions comme les contributions municipales.

Ce chiffre qui est mise de manière d'économe annuelle d'impôt foncier à de chez travailler correspondance. Les bien bénéficie chiffre foncier à chez les droit de consigner pour une fonction d'économe d'impôt pour bien immobilier.

Économie d'impôt annuelle	Par logement Valeur cumulée sur 10 ans (US $)	Exemple pour un immeuble de 20 logements	Exemple pour un immeuble de 100 logements
500 $	5 341 $	86 624 $	533 168 $
900 $	7 932 $	158 648 $	793 168 $
1 500 $	13 793 $	331 000 $	1 179 $ 000 $
2 100 $	18 500 $	527 168 $	1 678 168 $

Un compte de immeuble de 20 logements ou impôt foncier a été calculé de 500 $ par logement qui avait pour objet une contribution municipale de 158 168 $.

Un gestionnaire de service d'économe d'un chez travailler des économes d'impôt foncier pour chaque projet. Il décidera ensuite à quel de la chez travailler pour une de projet nouveau des nouveau d'impôt foncier.

Projet type

Impôt foncier annuel de une application immobilière d'économe multiplié de 1x pour un 000 ..... $

Impôt foncier annuel réduit pour d'projet réalisé ..... $

Différence

..... $

Valeur de chez de la différence de 10 ans[1] (à la différence de référence à 20 $ 5 % pour d'économe) ..... $

1) Valeur actuelle d'une annuité constante (1 − (1 + r)^−n) / r, avec r = 5 % et n = 10 années. Source : calculs internes d'économe.

Logement locatif communautaire (y compris l'aide à l'accession à la propriété) Liste des gestionnaires de services admissibles

Gestionnaires de services des régions à forte demande
Ville de Toronto
Municipalité régionale de Durham
Municipalité régionale de Halton
Municipalité régionale de Peel
Municipalité régionale de York
Ville de Hamilton
Ville de Kingston
Ville de London
Ville d'Ottawa
Comté de Simcoe
Municipalité régionale de Waterloo
Comté de Wellington

Autres gestionnaires de services
Ville de Brantford
Comté de Bruce
Municipalité de Chatham-Kent
Ville de Cornwall
Comté de Dufferin
Comté de Grey
Comté de Hastings
Comté de Huron
Ville de Kawartha Lakes
Comté de Lambton
Comté de Lanark
Comtés unis de Leeds et Grenville
Comté de Lennox et Addington
Municipalité de district de Muskoka
Municipalité régionale de Niagara
Comté de Norfolk
Comté de Northumberland
Comté d'Oxford
Ville de Stratford
Ville du Grand Sudbury
Ville de Peterborough
Comtés unis de Prescott et Russell
Comté de Renfrew
Ville de St. Thomas
Ville de Windsor
Conseil d'administration des services sociaux du district de Nipissing
Conseil d'administration des services sociaux du district de Parry Sound
Conseil d'administration des services sociaux du district de Sault Ste. Marie
CADSS des régions éloignées, mais seulement pour les projets locatifs des centres urbains (population de 10 000 habitants ou plus)

Programme destiné aux régions éloignées

Liste des conseils d'administration de district des services sociaux admissibles
Conseil d'administration des services du district d'Algoma
Conseil d'administration des services sociaux du district de Cochrane
Conseil d'administration des services sociaux du district de Kenora
Conseil d'administration des services sociaux du district de Manitoulin-Sudbury
Conseil d'administration des services sociaux du district de Rainy River
Conseil d'administration des services sociaux du district de Thunder Bay
Conseil d'administration des services sociaux du district de Timiskaming

Bureaux du ministère

Bureaux des services aux municipalités

Bureau des services aux municipalités – région du Centre

desservant Durham, York Peel, Halton, Simcoe, Muskoka, Dufferin, Niagara, Hamilton-Wentworth et Toronto
416 585-6226

Bureau des services aux municipalités – région de l'Est

desservant Frontenac, Haliburton, Hastings Lanark, Leeds and Grenville, Lennox et Addington, Northumberland, Ottawa, Prescott-Russell, Prince Edward, Stormont, Dundas/Glengarry, Kawartha Lake, Renfrew et Peterborough
613 548-4304

Bureau des services aux municipalités – région du Nord-Est

desservant Cochrane, Algoma, Manitoulin, Sudbury, Parry Sound, Nipissing et Timiskaming
705 564-0120

Bureau des services aux municipalités – région du Nord-Ouest

desservant Thunder Bay, Kenora et Rainy River
807 475-1651

Bureau des services aux municipalités – région du Sud-Ouest

desservant Elgin, Essex, Grey, Haldimand, Norfolk, Huron, Chatham-Kent, Lambton, Middlesex, Oxford et Perth :
519 873-4020

Ministère des Affaires municipales et du Logement

Direction du logement à but lucratif
416 585-6524

ISBN 0-7794-4008-0
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2002

Available in English
Affordable Housing Program -
Community Rental Housing